

Le Permis de construire valant division en 50 Questions/Réponses[©]

Question/Réponse n°31 : L'arrêté de permis de construire doit-il expressément préciser qu'il « vaut division » et/ou viser l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme ?

RESUME : Dès lors que, d'une façon générale, la consistance du projet autorisé résulte du dossier produit par le pétitionnaire et que, plus spécifiquement, l'assujettissement du projet à l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme peut se déduire de la seule conception d'ensemble du projet, le fait que l'arrêté de permis de construire ne précise pas qu'il « vaut division » et/ou ne vise pas l'article R.431-24 n'a strictement aucune incidence sur sa légalité, ni sur la nature du projet ainsi autorisé.

D'une façon générale, une autorisation d'urbanisme se borne à autoriser le projet tel qu'il est présenté par le pétitionnaire dans son dossier de demande.

Par voie de conséquence, la détermination de la nature et de la consistance du projet effectivement autorisé est indépendante de toute considération liée aux mentions de l'arrêté portant délivrance de l'autorisation sollicitée.

C'est la raison pour laquelle, par principe, les imprécisions, omissions ou erreurs affectant ces mentions de l'arrêté d'autorisation n'ont strictement aucune incidence sur la légalité de cette dernière et sur la nature des travaux autorisés ; l'autorisation étant délivrée « *pour le projet décrit dans la demande* » (pour exemples : CAA. Bordeaux, 17 février 2000, M. Soule-Tholy, req. n°97BX00797 ; CAA. Paris, 25 octobre 2000, SCI Maison Médicale Edison, req. n°98PA00095).

En outre, force est de constater qu'aucune des dispositions des articles A.424-1 et suivants du Code de l'urbanisme n'impose à un arrêté de permis de construire de préciser, le cas échéant, qu'il « vaut division » au sens de l'article R.431-24.

Plus spécifiquement, une autorisation d'urbanisme s'analyse en un permis de construire valant division dès lors qu'il porte sur une « opération groupée » présentant les caractéristiques énoncées par l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme ; ce que le juge administratif peut déduire de la seule conception d'ensemble du projet.

Il s'ensuit qu'un permis de construire peut être considéré comme un permis de construire valant division, et se voir en conséquence appliquée le régime découlant de l'article précité, alors même que le pétitionnaire n'a expressément formulé aucune demande en ce sens et/ou que le dossier de demande ne comportait ni les pièces spécifiquement prévues par cet article, ni plus généralement aucune mentions expresses des divisions induites par le projet (pour un exemple récent : CAA. Lyon, 17 août 2010, Louis B., req. n°08LY02140).

C'est surtout la raison pour laquelle une autorisation obtenue dans ces conditions peut être régularisée par un simple « modificatif » délivré au vu d'un dossier comportant les pièces prévues par l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme (pour un exemple récent : CAA. Nancy, 10 juin 2010, Mme Anne A., req. n°09NC00357) puisque ce « modificatif » ne change pas la nature de l'autorisation primitive qui constituait donc déjà un permis de construire valant division.

Le seul fait qu'un arrêté de permis de construire ne précise pas « valoir division » et/ou ne vise pas l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme ne signifie donc pas qu'il ne s'agit pas d'un permis de construire valant division.

Il s'ensuit que cette absence de précision n'a en elle-même strictement aucune sur la légalité externe ou interne du permis de construire obtenu, ni sur la consistance exacte du projet ainsi autorisé, lesquelles pourront être établies par la seule production au dossier des pièces prévues par l'article R.431-24 précité et ce, quand bien même d'ailleurs la case n°5.2 du formulaire « CERFA » n'aurait-elle pas été cochée dans la mesure où :

- cette case concerne également les projets relevant de « permis sur habilitation » liée à des « divisions primaires » (art.442-1 d) ; C.urb), lesquelles sont par définition réalisées après la délivrance du permis de construire ;
- en toute hypothèse, cette case n'est pas voulue pour préciser la nature de l'autorisation sollicitée mais pour permettre à l'administration d'apprécier la nature du projet et lui permettre de déterminer le régime applicable à la demande.

PATRICK E. DURAND

DOCTEUR EN DROIT
AVOCAT AU BARREAU DE PARIS
CABINET FRÊCHE & ASSOCIES